Le centre-ville de La Courneuve a bénéficié d'une OPAH-RU qui s'est achevée en décembre 2010.

OPAH-RU + RHI + ORI
Une équation efficace contre l'habitat indigne

Pendant cinq ans, le cœur de ville de La Courneuve (Seine-Saint-Denis) a vécu au rythme des travaux générés par une OPAH-RU ambitieuse. Retour sur une opération dont le succès est à mettre au compte d'une vaste palette d'outils complémentaires, associant incitation et coercition. PAR DOMINIQUE FIDEL

"*Dans l'imaginaire collectif, le nom de La Courneuve est indissociable de celui de la cité des 4 000,* reconnaît Laurent Thibaut, maire adjoint chargé du Logement. *Les difficultés de ce grand ensemble tendent hélas à occulter celles du centre-ville, qui présente un tissu urbain très différent, constitué d'un assemblage de zones pavillonnaires et de petits immeubles de rapport."* Ce sont ces copropriétés – pour la plupart des "briques et plâtre" des années 20 – qui posent souvent problème, conjuguant insalubrité et dysfonctionnements physiques. Sur un parc privé de 6 600 logements, La Courneuve compte ainsi 1 100 habitations potentiellement indignes. *"La ville se mobilise pour lutter contre cet état de fait depuis plus de dix ans,* précise Sylviane Bourguet, responsable de l'habitat indigne et de l'habitat privé à la DDT 93. *En 1999, une première étude a été lancée, débouchant sur la mise en place en 2001 de deux OPAH dans les quartiers des Quatre-Routes et Pasteur, où se trouvent la majorité des immeubles insalubres."* Ces opérations ont permis de repérer un phénomène de résistance dans la population des propriétaires bailleurs pratiquant des loyers très élevés pour de petits logements inconfortables. *"En 2005, six mois après la fin des OPAH, la municipalité décidait de lancer une OPAH-RU avec la communauté d'agglomération de Plaine-Commune,* poursuit Sylviane Bourguet. *Leur objectif : la mise en œuvre d'un dispositif ensemblier permettant de diversifier les procédures d'intervention en associant, si besoin, le coercitif à l'incitatif."*

38 immeubles prioritaires

Le périmètre de cette opération comprenait environ 3 400 logements avec un ciblage sur 38 adresses totalisant 556 logements. Les deux tiers des immeubles prioritaires sont des copropriétés rassemblant des appartements T1 ou T2, présentant toute la gamme des pathologies propres à ce bâti de piètre qualité, avec une nette prédominance des désordres dus à des réseaux d'eau "anarchiques". La décision de mener une Opération de restauration immobilière (ORI) s'est imposée quelques mois après le lancement de l'OPAH-RU et une seconde ORI a été engagée en 2008, portant à douze le nombre d'adresses visées par arrêté préfectoral. *"Cette opération est la première en Seine-Saint-Denis à mettre en œuvre des ORI,* ajoute Laurent Thibaut. *Nous nous sommes résolus à déployer cette procédure coercitive lourde – et onéreuse pour la commune en cas d'expropriation – car elle nous est apparue comme le seul moyen susceptible de débloquer des situations inextricables."* Deux opérations de Résorption

EN BREF

Les ORI, mode d'emploi

Quels immeubles peuvent être concernés ? Qu'est-ce qu'une enquête parcellaire ? Quelles procédures dans un secteur sauvegardé ? Pour répondre à toutes ces questions et bien d'autres encore, l'Anah a publié un guide méthodologique des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) destiné aux collectivités locales, maîtres d'ouvrage et opérateurs. Diffusé fin 2010 et mis en ligne sur anah.fr, ce support présente l'ensemble des processus utiles, juridiques, opérationnels et financiers, de la procédure d'ORI, outil coercitif permettant de régler les situations immobilières difficiles, spécifiquement dans les quartiers anciens dégradés.

Sur les 38 adresses ciblées, 28 immeubles ont fait l'objet de travaux, dont 23 grâce aux aides.

de l'Habitat Insalubre (RHI) prévoyant l'expropriation et la destruction de deux bâtiments sans potentiel de requalification complètent le dispositif. L'OPAH-RU de La Courneuve s'est achevée en décembre 2010.

Objectifs atteints

"À l'issue de l'opération, on peut considérer que c'est un succès, affirme Sylviane Bourguet. *La mise en œuvre d'une large palette d'outils, les synergies entre de nombreux acteurs et une stratégie d'animation renforcée (450 logements ont été visités) ont permis de trouver une issue favorable à des situations qui pouvaient sembler désespérées."* Le montant total des travaux générés s'élève à plus de 6,4 millions d'euros, couverts à hauteur de 60 % par les subventions apportées par l'Anah (principal financeur avec 2,5 millions d'euros engagés), la communauté d'agglomération et le conseil général de la Seine-Saint-Denis, réunis au sein d'un fonds d'investissement de quartier, et le conseil régional d'Île-de-France. Les aides apportées par le conseil régional ainsi qu'une partie des financements du conseil général ont été dédiées à la réduction de la quote-part résiduelle des propriétaires occupants les plus modestes. *"Le montant total des aides sollicitées auprès de l'Agence dépasse les prévisions initiales,* ajoute Sylviane Bourguet. *En particulier, l'aide au syndicat des copropriétaires a représenté deux fois et demie le montant prévisionnel. La stratégie de mobilisation intensive des propriétaires bailleurs a également porté ses fruits avec un pourcentage de réalisation de 268 %, dû à trois opérations de réhabilitation globale d'immeubles en monopropriété."* Sur les 38 adresses prioritaires, les objectifs ont également été atteints : 28 immeubles ont fait l'objet de travaux dont 23 grâce aux aides, majoritairement sur les parties communes. *"En ce qui concerne les ORI, le bilan est également positif,* se félicite Rézak Khecha, chef de projet chez Urbanis, opérateur chargé du suivi-animation du programme. *Neuf des douze adresses sont sorties du processus d'animation lourde avec des travaux importants effectués. Sur les trois autres, deux font l'objet d'une enquête parcellaire, avec une expropriation envisagée."* Au-delà des chiffres, certaines opérations présentent des résultats remarquables sur le plan social. En témoigne, par exemple, un immeuble qui a fait l'objet d'une acquisition par un seul propriétaire en cours d'ORI débouchant sur une restructuration globale, très largement subventionnée. *"11 logements T2 et T3 à loyer intermédiaire ont été créés,* précise Rézak Khecha. *Le relogement des locataires a été assuré par Plaine-Commune. Certains occupants ont réintégré l'immeuble et emménagé dans un logement plus grand, salubre et confortable avec un loyer inférieur à ce qu'ils payaient auparavant. L'ORI a sans nul doute changé leur vie."* Et maintenant ? D'ici à quelques mois, une enquête sera menée sur les immeubles subventionnés pour mesurer le bénéfice à moyen terme de l'opération. *"C'est une démarche longue, complexe et coûteuse,* conclut Laurent Thibaut. *Mais si elle permet d'améliorer le quotidien de nos administrés en transformant un logement subi en logement choisi, alors le jeu en vaut la chandelle."*